



Región de Murcia

CIRCULAR Nº 1/2007, RELATIVA A LA INTERPRETACION DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 4/2003, DE 10 DE ABRIL, Y DE LA SUJECION AL IVA DE LAS ADJUDICACIONES DE BIENES EN PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE EJECUCIÓN FORZOSA

Es objeto de la presente Circular aclarar y determinar el criterio a seguir por los órganos gestores de este centro directivo y por las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario acerca de dos temas sobre los que se han suscitado diferentes interpretaciones, a saber:

I.- Interpretación del art. 2 de la Ley 4/2003, de 10 de abril de regulación de los tipos aplicables en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a las viviendas acogidas al Plan de Vivienda joven de la Región de Murcia.

II.- Sujeción a IVA de la transmisión de un inmueble en subasta judicial.

<p>I.- INTERPRETACIÓN DEL ART. 2 DE LA LEY 4/2003, DE 10 DE ABRIL, DE REGULACION DE LOS TIPOS APLICABLES EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS A LAS VIVIENDAS ACOGIDAS AL PLAN DE VIVIENDA JOVEN DE LA REGION DE MURCIA.</p>
--

Por parte del Servicio de Coordinación y Planificación Tributaria de esta Dirección General, se ha puesto de manifiesto las dudas de algunos órganos gestores y Oficinas Liquidadoras a la hora de la aplicación del artículo 2 de la Ley 4/2003, en concreto, se plantea la siguiente

CUESTIÓN:

Según la Ley 4/2003, el tipo reducido del 0,1% **sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que**, en ningún caso, puede superar el precio tasado o el precio fijado por la Administración para las viviendas de protección pública o los precios señalados en el artículo 3, apartado 4, de la presente Ley.

A los efectos de aplicación de este tipo reducido ¿qué cabe entender por “cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca”:

a) **¿el total** importe de la garantía hipotecaria?, o

b) ¿Sólo el importe del préstamo hipotecario equivalente al precio de la vivienda que reúna los requisitos de la Ley 4/2003? Esto es, ¿cuál es la base imponible máxima sobre la que se puede aplicar el tipo del 0,1%?

NORMATIVA APLICABLE:

- LEY 4/2003, de 10 de abril, de Regulación de los Tipos aplicables en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que regula este tema en su art. 2 en los términos siguientes:

“Artículo 2: *Los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia, para adquirentes de 35 años o menores, en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados, tributarán al tipo del 0,1 por ciento. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, puede superar el precio tasado o precio fijado por la Administración para las viviendas de protección pública o los precios señalados en el artículo 3, apartado 4, de la presente Ley para las viviendas libres.*

Artículo 3: *“En el caso de viviendas libres, para la aplicación de este tipo de gravamen deberán concurrir los siguientes requisitos:*

-La vivienda deberá ser de nueva construcción y constituirá la vivienda habitual del adquirente. A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual regulado en el artículo 69.1 del Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La vivienda quedará sujeta a las mismas condiciones que se establecen en cuanto a su transmisión, para la vivienda de protección pública en su normativa propia...--Los beneficiarios no podrán superar los requisitos máximos de renta que se establecen en la normativa reguladora del vigente Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. La vivienda libre de nueva construcción no podrá superar el 140% del precio máximo de venta existente para la vivienda de protección oficial establecido en la normativa reguladora del vigente Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. La vivienda no podrá superar los 90 m² útiles o los 120 m² útiles en el caso de familia numerosa.”

- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, arts. 30.1 y 31. 2:

En relación con la base imponible, el **art. 30.1** establece que: *“En las primeras copias o escrituras públicas que tengan o por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses “*

El art. 3 del Código Civil regula la interpretación de las normas disponiendo que: *1 Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas”*

Pues bien, en el presente caso, dado que una interpretación gramatical no es por sí misma suficiente para aclarar la cuestión, debe acudir al criterio teleológico de la norma, que en la Ley 4/2003 es favorecer el acceso a la vivienda a los jóvenes de edad igual o inferior a 35 años, primando a los de menores ingresos, exigiendo la norma, a estos efectos, que dichos jóvenes no superen determinados niveles de renta.

El **art. 31.2** del Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre TRITPAJD y el art. 72 de su Reglamento regulan el hecho imponible objeto de tributación, y el art. 2 de la Ley 4/2003 regula el tipo reducido del 0,1%, con los límites fijados en la propia Ley autonómica, de carácter especial, dictada en el ejercicio de una competencia normativa atribuida por la Ley 21/2001, de 27 de diciembre por el que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía.

Por tanto, cuando la norma indica que ,“*Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca*”, no se está refiriendo a la totalidad de la responsabilidad hipotecaria, no a todos los gastos hipotecarios originados por la adquisición de la vivienda, sino únicamente al importe del préstamo hipotecario correspondiente al precio de la vivienda , que a su vez ha de estar dentro de los límites establecidos en el propia ley , sin que los excesos sobre los mismos, aún cuando consten en escritura pública, puedan ser contabilizados en la base imponible para aplicar el tipo reducido.

Por lo que la base imponible sobre la que se aplicará el tipo del 0,1%, ha de ser igual o inferior al importe del precio de la vivienda adquirida, una vez comprobados el cumplimiento de los demás requisitos legales de la Ley 4/2003.

En consecuencia con lo expuesto, se adoptan los criterios siguientes:

En los supuestos en los que la totalidad de la garantía hipotecaria o incluso sólo el importe del préstamo hipotecario garantizado **supere** el precio de adquisición de la vivienda -susceptible de ser computado para aplicar el tipo reducido-, por el órgano liquidador han de aplicarse **dos tipos de gravamen diferentes**, a saber:

a) Si el importe del préstamo hipotecario **no excede** del precio de la vivienda objeto de adquisición, se aplicará en sus propios términos para hallar la correspondiente cuota tributaria, esto es, se aplica el tipo reducido del 0,1%.

b) Si el importe del préstamo garantizado con hipoteca -de nueva constitución o subrogación- **fuera superior** al precio de la vivienda, en este caso, el tipo reducido del 0,1% sólo se aplicará a la porción de la base imponible que no supere dicho precio de la vivienda; el resto del préstamo hipotecario que exceda habrá de tributar al tipo general del 1%.

II.- SUJECION A IVA DE LA TRANSMISIÓN DE UN INMUEBLE EN SUBASTA JUDICIAL

Por este centro directivo se ha venido manteniendo el criterio de entender sujetas, al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las transmisiones de inmuebles propiedad de empresarios realizadas en subasta judicial, dimanante de un procedimiento de ejecución forzosa.

La fundamentación del mantenimiento de dicha postura (no sujeción a IVA de la entrega de bienes subastados en proceso de ejecución forzosa) estaba en la **Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1994** (Aranzadi 1925) y en otras de Tribunales Superiores de Justicia como la de Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha de 4 de julio de 1995 (Jurisprudencia Tributaria 915).

En particular la **STS de 10/03/1994 en su Fundamento de DERECHO SEGUNDO expresamente establecía** que: “*En el IVA, lo gravado es la entrega de bienes hecha por un empresario y, en la subasta judicial, la entrega de los bienes subastados la hace el juzgado (Art. 1.515 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sin perjuicio de que el título se otorgue por el deudor o en su defecto por el Juez. Pero, en cualquier caso, aunque se entienda hecha por aquél deudor a título oneroso y con carácter ocasional, habría de ser en el desarrollo de su actividad empresarial, condición que no puede atribuirse a la venta en pública subasta de bienes del propio empresario consecuencia de las deudas garantizadas con hipoteca que haya asumido*”.

En el mismo sentido se ha pronunciado reiteradamente, el **Tribunal Superior de Justicia de Murcia en sus Sentencias números 347/2002**, de 30 de marzo; número **662/02**, de **29 de junio y nº 1027/02**, y la Sentencia de fecha **28/01/2004**, que viene a resolver el recurso contencioso – administrativo nº 435/00 interpuesto por esta Comunidad Autónoma contra la Resolución del T.E.A.Central de 10/02/2000. En ellas, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, viene a establecer que:

*“...siguiendo la doctrina establecida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1994, señalando que " el Impuesto sobre el Valor Añadido grava...las entregas de bienes...realizadas por empresarios....a título oneroso con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial...”. La cuestión realmente planteada se refiere a que, en el IVA, lo gravado es la entrega de bienes subastados la hace el juzgado (art. 1515 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin perjuicio de que el título se otorgue por el deudor, en su defecto, por el Juez. Pero, en cualquier caso, aunque se entendiera hecha por aquel deudor, a título oneroso y con carácter ocasional, **habría de ser en el desarrollo de su actividad empresarial**, condición que no puede atribuirse a la venta en pública subasta de bienes del propio empresario consecuencia de las deudas, garantizadas con hipoteca , que haya asumido “*

Recientemente, el Tribunal Supremo ha variado la anterior doctrina y adopta una postura distinta, entendiendo que la liquidación derivada de la adjudicación en subasta judicial de un bien inmueble propiedad de un empresario, realizada por el juzgado, ha de tributar por el Impuesto sobre el Valor Añadido y no por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La Sentencias son de fecha 3 de julio de 2007 y 2 de octubre de 2007, constituyendo doctrina jurisprudencial que ha de ser respetada y acatada, en virtud de lo establecido en el art.1.6 del Código Civil y art. 3.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre. En concreto, ambas Sentencias establecen igual doctrina: consideran que, con independencia de que se trate de ventas, tanto voluntarias como forzosas, como las derivadas de un procedimiento judicial, si son realizadas por un empresario, estarán sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. De forma expresa dichas sentencias establecen que:

SENTENCIA DE TRIBUNAL SUPREMO DE 3 de julio de 2007:

“CUARTO Llegados a este estado de cosas es preciso señalar que pese a que la sentencia de esta Sala de 10 de marzo de 1994 (RJ 1994, 1925) sostiene que "la venta en pública subasta de bienes del propio empresario consecuencia de las deudas garantizadas con hipoteca no puede atribuirse a la actividad empresarial", lo cierto es que no consta que la deuda originaria lo fuera en el ejercicio de la actividad empresarial del deudor.

*También ha de señalarse que el apartado d) del fundamento segundo de la Sentencia sostiene: "... d.- Además, si se interpretara que la intermediación judicial priva a la entrega de su condición de transmisión en el ejercicio de la actividad empresarial, **quedaría vacío de contenido el artículo 8.Dos.3 de la Ley 37/1992 (RCL 1992, 2786 y RCL 1993, 401)** (que conceptúa como entrega de bienes sujeta al IVA la **transmisión en virtud de una norma o de una resolución administrativa o jurisdiccional, incluida la expropiación forzosa**) y cabría preguntarse en qué supuestos se aplicaría entonces tal precepto, pues en dichos casos de transmisiones por resoluciones judiciales nunca habría acto propio de actividad empresarial (quedando inaplicable el artículo).*

Debe reputarse, por tanto, que la actividad empresarial de un promotor inmobiliario está integrada tanto por la típica venta voluntaria de pisos para obtener la rentabilidad propia de tal negocio, como por la venta forzosa derivada de la necesidad de atender las deudas generadas en dicha actividad (pues la misma implica no sólo la obtención de ingresos sino también la obligación de pagar las deudas, soportando, en su caso, cuando no se pueda atenderlas voluntariamente, la ejecución forzosa del patrimonio -de modo que venta voluntaria y venta forzosa no son sino las dos caras de la misma actividad empresarial-)."

En idénticos términos la Sentencia de 2 de Octubre de 2007.

Por tanto, a la vista de la citada jurisprudencia debe modificarse el criterio de esta Dirección General de Tributos debiendo considerarse como aplicable la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, fijada en sus Sentencias de 3 de julio y 2 de octubre de 2007 y, en consecuencia, a partir de la presente Circular, los supuestos idénticos al analizado se entenderán

sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido y No sujetos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Murcia a 7 de diciembre de 2007

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Fdo: Miguel Ángel Blanes Pascual

